

## GUÍA DE CÓMO COMPRAR UNA PROPIEDAD EN ESPAÑA CON SEGURIDAD

### ¿Comprar una propiedad es complicado?

Comenzamos, ¿has decidido comprar una propiedad en España y te abordan una gran cantidad de dudas, temores?

Vamos a explicarte los aspectos importantes por los que te debes guiar para tener una compra segura.

Para ello te introducimos tres conceptos o fases:

1. Reserva.
2. Contrato de compraventa.
3. Escritura.

### 1. La compra de la propiedad en tres pasos:

Una vez que haya encontrado la propiedad que le interesa, la propiedad deberá asegurarse con un depósito, lo normal es que hasta que no deposite la reserva la vivienda está en mercado y el primero que reserva se la lleva, no se fie de reservas sin dinero, puede perderla, el mercado es dinámico y rápido el ajuste entre oferta y demanda.

El importe de la **reserva** suele ser de 3000 a 6000 euros, puede ser más por el precio de la compra de la casa, y lo normal para bloquear la propiedad es que se pague a la agencia inmobiliaria. Recomendamos que antes de la compra consulte o contrate los servicios de un despacho de asesores profesional, en nuestro caso es la firma **Ridalaw** que ofrece una consulta gratuita, presencial, por zoom o llamada virtual antes de dar el paso de la reserva.



[www.ridalaw.com](http://www.ridalaw.com)

- Si la vivienda es nueva, cada promotor fija su fórmula de pago si bien hemos de entender que puede estar de manera general en:
  - Reserva 3000 a 10.000 euros
  - Pagos hasta el 50% de la casa al contrato y en fecha posteriores
  - Pago del resto el día de la firma de la escritura.
  
- Lo normal si la vivienda es de segunda mano, es que el contrato de compraventa se firme en el plazo máximo de 10-15 días y se pague un 10%, el resto a **la escritura pública de compraventa**. El plazo para la firma de la compraventa depende entre las partes, lo normal es
  - Si compra sin hipoteca 30-45 días
  - Si compra con hipoteca 60 días

Pero las partes pueden pactar libremente y es gestión de la agencia y los asesores poner de acuerdo a las partes. Normalmente si se va a ampliar plazos se debe hacer un pago parcial de otro importe.

Una vez su propiedad está bloqueada por la reserva, se ha de firmar contrato de compraventa, y aquí debe firmarlo usted, salvo que deje un poder notarial para que se lo firme un tercero, abogado, asesor  
El poder lo puede otorgar en España o en su país de origen.

El último paso será la escritura pública de compraventa donde oficialmente su casa le pertenecerá y se inscribirá en el Registro de la propiedad donde está el inmueble.

## **2. NIE (Número de identificación para extranjeros)**

Todos los extranjeros requieren una NIE que compre propiedades, automóviles o se conecte a servicios públicos en España.  
Este documento es necesario antes de firmar la propiedad en la Notaría. Se requiere una foto (3,5x4,5) y su pasaporte.

También recibo del pago de una tasa por 9,45 euros.

Esto es emitido por la Dirección General de la Policía y debe usarse en todas las declaraciones de impuestos y comunicaciones dirigidas a las autoridades fiscales. Este NIE debe procesarse antes de completarse y **NO PUEDES** comprar una propiedad en España sin un NIE.

### **3. La cuenta bancaria.**

Esto se puede hacer sin tener que estar en España. Se puede abrir por poderes, o le acompañamos al banco, así como a gestionar la banca por Internet. En tu viaje de inspección y en la reunión gratuita con los asesores se te explicará y preparará todo para dejar todo firmado antes de irte.

### **4. Gestión una hipoteca (si es necesario)**

Las hipotecas están disponibles para extranjeros en España. Por el momento la tasa es del 1,2% al 4%. Es posible obtener hasta el 80 % del valor de tasación de la propiedad si eres ciudadano de la UE y un 50% si eres ciudadano de otro país no comunitario. Prepararemos los documentos necesarios. Esto se hará si es necesario antes de su viaje a España. Para ello, **grupoinves** hace un proceso de filtro contigo preguntándote si quieres financiar, y sobre todo que parte del precio tienes para poder hacerte un ESTUDIO FINANCIERO antes de decidirte y confirmarte que podrías obtener la hipoteca, es gratis y forma parte de nuestro servicio, ya que no queremos que pagues ningún dinero sin saber de antemano que si te podrían dar la hipoteca.

### **5. La Notaría.**

El despacho se asesores si contratas, o nosotros por un honorario entonces, prepararemos toda la documentación de la propiedad para la firma en la notaría, se requiere un cheque bancario o transferencia inmediata por el saldo de la compra hecha a nombre del vendedor.

### **6. La transacción de compra y venta de inmuebles en términos generales implica los siguientes costos:**

- Vamos con los impuestos:
  - IVA del 10%, en lugar de ITP si la propiedad es de nueva construcción.
  - Para una propiedad de reventa, será necesario pagar el impuesto de transferencia (ITP); en general, se aplica del 6 la 10 % dependiendo de donde esté la propiedad
- Vamos con los gastos legales:

Esto se hará si es necesario antes de su viaje a España.

- Honorarios de notario: generalmente entre € 400 y € 900 pero se cobra por arancel, es decir por tablas.
- Tasas de registro de la propiedad: aproximadamente la mitad del costo de las tarifas notariales y también lleva un arancel o tasa.
- Honorarios de abogados y asesores: Oscila entre los 900-1000 euros lo más económico y el 1% del precio de la casa, la ventaja es que ellos se ocupan y asumen la responsabilidad de todo al tener un seguro de responsabilidad civil
- Impuesto ajd que se paga cuando se firma una escritura en un notario para una nueva construcción, oscila entre el 0,5% y el 1.5% del importe de la escritura.

◆ **SERVICIOS GRUPOINVES:**

- Le preparamos el viaje de inspección adaptado al tiempo y propiedades que quiere visitar y le mandaremos un precio cerrado de estancia que el incluye todo.
- Nuestra empresa le coordina todas las visitas de las propiedades que quiera ver si nos las manda por delante, ya que somos miembros de varias asociaciones inmobiliarias y es más fácil y sencillo coordinar todo, **no pagará más por visitar con nosotros**. Nos reuniremos con usted en el aeropuerto. Consulte nuestra GUIA DE VIAJE en detalle o se la facilitamos.
- Le introducimos al despacho **Ridalaw** [www.ridalaw.com](http://www.ridalaw.com) y se encargará de preparar visa, cita para nie y banco. Le ayudarán con una hipoteca, abriendo una cuenta bancaria y con su NIE.  
Nos aseguraremos de que todos los impuestos se paguen y que los documentos de registro estén legalizados